

## **Fenster lassen sich nicht zu 90° öffnen = Mangel !!**

---

**AG Jena, Urteil vom 02.12.2015 – 26 C 196/14**

von

Frank Noll

Rechtsanwalt, Immobilienfachwirt IHK  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

### 1. Das Problem

Der genannten Entscheidung des AG Jena lag ein simples, aber praxisnahes Problem zu Grunde: Die Auftraggeber (AG) hatten einen Bauträger als Auftragnehmer (AN) mit der Errichtung von zwei Doppelhäusern beauftragt. Gegenstand des Bauvertrages waren u.a. diverse Fenster. Deren Beschaffenheit war bauvertraglich nicht näher definiert, was die Öffnungswinkel der innen liegenden Fensterflügel betraf.

Nach Fertigstellung der beiden Gebäude wurde festgestellt, dass sich 20 Fenster nur zu 67° bis zu max. 89° öffnen ließen. Selbst diese Öffnungswinkel waren aber nur erreicht worden, weil die Fensterflügel so justiert worden waren, dass ein möglichst großer Öffnungswinkel erreicht wird. Diese Tatsache ging (was im Prozess streitig blieb) zu Lasten der Dichtheit der Fenster.

Die vier neu errichteten Doppelhaushälften wurden vermietet. Die Mieter monierten den AG (als Vermieter) gegenüber „undichte Fenster“ bzw. „zu geringe Öffnungswinkel“ der Fensterflügel.

### 2. Sach- und Rechtslage

a. Baurechtlich schuldet der AN das vereinbarte Werk „frei von Mängeln“ – wobei ein Mangel der „negativen Differenz zwischen der Soll- und der Ist-Beschaffenheit“ entspricht. Einfach ausgedrückt: Weicht das, was als Werkleistung abgeliefert wird („Ist“), nachteilig von dem ab, was bauvertraglich geschuldet war („Soll“), ist ein Mangel gegeben.

Vorliegend stellte sich also das (häufig gegebene) Problem, dass bzgl. der Fenster im Bauvertrag keine konkrete „Soll-Beschaffenheit“ bzgl. des Öffnungswinkels der Fenster vereinbart worden war. Fehlt aber eine „Soll-Beschaffenheit“, kann die o.g. Differenz nicht festgesetzt werden. Infolge ist unklar, ob bzw. wann ein „Mangel“ gegeben ist, der dem AG die Geltendmachung der damit einhergehenden Gewährleistungsrechte ermöglicht.

Normalerweise wird bzgl. der „Soll-Beschaffenheit“ auf die einschlägigen DIN-Vorschriften abgestellt, zumindest aber auf die „anerkannten Regeln der Technik“. Diese stellen grundsätzlich den Maßstab für die Frage dar, ob eine Differenz im dargestellten Sinne bzw. ein „Mangel“ gegeben ist. Wird insoweit nichts Abweichendes vereinbart, geht die Rechtsprechung davon aus, dass die vorg. Maßstäbe stillschweigend als „Soll-Beschaffenheit“ vereinbart werden.

b. Die Besonderheit des hier diskutierten Falls liegt in der Tatsache, dass es bzgl. des Öffnungswinkels von Fenstern weder DIN-Vorschriften noch „anerkannte Regeln der Technik“ gibt. Zudem gibt es zu dieser Frage keinerlei gerichtliche Entscheidungen. Die einzige dem Verfasser bekannte Aussage bzgl. des Öffnungswinkels von Fenstern stammt vom IFT Rosenheim (Institut für Fenstertechnik = [www.ift-rosenheim.de](http://www.ift-rosenheim.de)). Dort finden sich folgende Ausführungen:

*„Eine schriftliche Forderung, nach der Fenster um 90° zu öffnen sein müssen, besteht weder in Richtlinien noch in Normen.*

*Allerdings ist grundsätzlich der Stand der Technik zu berücksichtigen. Wir sind der Meinung, dass vom Bauherrn ohne besondere Vereinbarung vorausgesetzt werden kann, dass sich ein Fenster im Normalfall in einem Winkel von 90° öffnen lässt.*

*Werden nachträglich Vorsatzrolläden montiert deren Gurtkasten in die Leibung montiert wird, sind die Kunden im Rahmen der Hinweispflicht darauf hinzuweisen dass eine Öffnung nicht mehr möglich ist. z.B. im Rahmen des Beratungsgespräch.*

*Stand: 15.03.2013*

*Hinweis*

*Die getroffenen Aussagen stellen die fachliche Meinung des IFT Rosenheim dar, sind keine Rechtsauskunft und nicht gleichzusetzen mit Aussage einer Genehmigungs- oder Baubehörde.“*

c. Eine entsprechende Aufklärung erfolgt regelmäßig nicht, war auch vorliegend durch die AN nicht erfolgt – und war ebenfalls noch nicht Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen. Dabei hatte auch die AN im hier diskutierten Fall Vorsatzrolläden montiert, deren (nicht versetzbare) Gurtkästen gerade dazu führten, dass 20 Fenster sich nur um weniger als 90° öffnen ließen.

Daher war die AN durch die AG auf Zahlung eines Vorschusses verklagt worden, um die Mängelbeseitigung durch ein Drittunternehmen zu finanzieren.

### 3. Die Entscheidung des AG Jena

In seinem Urteil geht auch das AG Jena davon aus, dass es keine (technischen oder rechtlichen) Regelungen zu der Frage gibt, wie weit sich Fenster öffnen lassen sollen.

Vor diesem Hintergrund vertritt das Gericht die Auffassung, dass die AG jedenfalls deswegen von einer Öffnungsmöglichkeit zu mindestens 90° hätten ausgehen dürfen, weil sie von der AN nicht darauf hingewiesen wurden, dass die streitigen Fenster nur in einem geringeren Maß geöffnet werden können. Eine entsprechende Hinweispflicht ergäbe sich aus dem Umstand, dass der Öffnungswinkel bzgl. des Lüftens der mit dem jeweiligen Fenster versehenen Räume von Belang sei - wie auch bzgl. des Reinigens der Fenster und der Nutzung derselben als Rettungsweg im Brandfall.

Zudem habe es sich um einen Neubau gehandelt. Daher sei aus den genannten Gründen „stillschweigend“ eine „übliche“ Beschaffenheit (als „Soll-Beschaffenheit“) vereinbart worden, dass die Fensterflügel zu mind. 90° geöffnet werden können.

Dies sei bzgl. der streitigen 20 Fenster nicht möglich – so dass insoweit eine negative Differenz zwischen der stillschweigend vereinbarten „Soll-Beschaffenheit“ und der tatsächlich gegebenen „Ist-Beschaffenheit“ vorläge. Infolge ging das Gericht davon aus, dass die 20 streitgegenständlichen Fenster mangelbehaftet waren – und gab der Klage in vollem Umfang statt.

### 4. Fazit

Wie einleitend ausgeführt, könnte bzw. dürfte es sich mit diesem Urteil um die erste Entscheidung handeln, die das hier aufgeworfene Problem thematisiert. Zudem hat die AN gegen dieses Urteil keine Berufung eingelegt, so dass selbiges rechtskräftig ist.

Da Urteile grundsätzlich immer nur bzgl. eines konkreten Rechtsstreits verbindlich sind, kann die hier vorgestellte Entscheidung nicht „1:1“ auf ähnliche oder gleich gelagerte Sachverhalte übertragen werden. Allerdings kann die Entscheidung bei entsprechenden Konstellationen als „Argumentationshilfe“ herangezogen werden - gerade weil es zu dieser Frage keine weitere bzw. keine obergerichtliche Rechtsprechung gibt/ geben dürfte.